

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN THANH HƯNG**

Số: 1021/2026/CV-TH

V/v: Đề xuất cơ chế hoàn trả kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và tháo gỡ vướng mắc theo Phương án đợt 4 (sửa đổi, bổ sung Phương án đợt 1) - Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hành Đức - Hành Minh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quảng Ngãi, ngày 21 tháng 10 năm 2026

SỞ TÀI CHÍNH TỈNH QUẢNG NGÃI

Số: 75687

ĐẾN Ngày: 23/10/2026

Chuyên:

Lưu hồ sơ số:

Kính gửi: Sở Công Thương tỉnh Quảng Ngãi.

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thanh Hưng (Công ty) trân trọng cảm ơn UBND tỉnh và các sở, ngành đã luôn quan tâm, đồng hành cùng Dự án. Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn 10917/UBND-CNXD ngày 20/10/2026 và Báo cáo số 6833/BC-SCT ngày 14/10/2026 của Sở Công Thương, Công ty xin chủ động trình bày hiện trạng, lý do đến nay Công ty chưa ứng kinh phí Phương án đợt 4 và các đề xuất cụ thể để các cơ quan xem xét như sau:

I. HIỆN TRẠNG

1. Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1067/QĐ-UBND (28/9/2022), điều chỉnh tại Quyết định số 82/QĐ-UBND (31/01/2023) và Quyết định số 329/QĐ-UBND (21/5/2026). Công ty hiện được thuê 201.364 m² đất theo Quyết định số 420/QĐ-UBND (30/5/2024) và Hợp đồng thuê đất số 18/HĐTĐ (01/7/2024), thuê trả tiền hằng năm, thời hạn 49 năm; đơn giá 330 đồng/m²/năm, ổn định 5 năm kể từ ngày 30/5/2024 theo Thông báo số 3026/TB-CTQNG ngày 20/6/2024 của Cục Thuế tỉnh; được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản và 15 năm tiếp theo theo Quyết định số 1035/QĐ-CTQNG (12/7/2024).

2. Thực hiện Bản án số 109/2026/HC-PT ngày 26/3/2026 của Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng giữa ông Nguyễn Trần Tấn Hiệp và UBND huyện Nghĩa Hành (nay là UBND xã Đình Cương), ngày 02/10/2026 UBND xã Đình Cương ban hành Quyết định số 2256/QĐ-UBND (hủy một phần phương án đợt 1 và quyết định thu hồi đất đối với thửa 726, nằm trong diện tích Công ty thuê) và Quyết định số 2257/QĐ-UBND (phê duyệt phương án đợt 4). Phương án đợt 1 (Quyết định số 6410/QĐ-UBND ngày 27/10/2023) xác định giá trị 0 đồng đối với hộ ông Hiệp; phương án đợt 4 là 6.964.919.800 đồng, cùng chi phí tổ chức thực hiện 208.947.594 đồng, tổng 7.173.867.394 đồng. Trung tâm Phát triển quỹ đất đề nghị Công ty chuyển kinh phí theo Công văn số 4726/TTQĐ-HC (06/10/2026).

3. Công ty đã ứng **4.720.842.445 đồng** (cơ cấu: bồi thường **4.020.842.445 đồng**, chi phí tổ chức **700.000.000 đồng**), chưa được khấu trừ khoản nào. Công ty đã có Công

văn số 0920/CV-TH ngày 20/9/2026 gửi Sở Công Thương và số 0928/CV-TH ngày 28/9/2026, gửi Thuế tỉnh, số 1014/CV-TH ngày 16/10/2026 gửi UBND tỉnh đề nghị hướng dẫn, đến nay chưa nhận được văn bản trả lời đầy đủ.

II. LÝ DO ĐẾN NAY CÔNG TY CHƯA THỰC HIỆN VIỆC TẠM ỨNG KINH PHÍ ĐỐI VỚI PHƯƠNG ÁN ĐỢT 4

Công ty ghi nhận cam kết bố trí nguồn kinh phí giải phóng mặt bằng (GPMB) trong hồ sơ chủ trương đầu tư và sẵn sàng thực hiện theo quy định pháp luật, trong phạm vi và cơ chế được xác định bằng văn bản. Đến nay Công ty chưa ứng kinh phí Phương án đợt 4 vì các lý do sau:

Thứ nhất, Bản án không quyết định trách nhiệm tạm ứng của chủ đầu tư. Công ty không tham gia tố tụng, không được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, và chỉ được biết việc này từ tháng 8/2026.

Thứ hai, khoản đã ứng (4.720.842.445 đồng) có giá trị lớn hơn mức tiền thuê đất tính sơ bộ khoảng 3,26 tỷ đồng theo đơn giá hiện hành 330 đồng/m²/năm nhân với diện tích 201.364 m² trong thời hạn 49 năm, chưa tính thời gian được miễn và chưa tính việc điều chỉnh đơn giá sau thời gian ổn định 5 năm; đây chỉ là phép tính tham chiếu, không phải xác nhận tổng nghĩa vụ tiền thuê đất thực tế phải nộp. Nếu ứng thêm 7.173.867.394 đồng, tổng ứng là 11.894.709.839 đồng và phần chưa có cơ chế hoàn trả sẽ tăng lớn.

Thứ ba, chưa có hướng dẫn thống nhất về khấu trừ, hạch toán và phần vượt tiền thuê. Báo cáo số 6833/BC-SCT đã ghi nhận hướng hoàn trả bằng khấu trừ, phối hợp với Thuế tỉnh; Công ty đồng tình và xin đề xuất cụ thể tại phần III.

Thứ tư, theo Báo cáo số 6833/BC-SCT còn 05 hộ/18 thửa chưa nhận tiền bồi thường, có thể phát sinh thêm khiếu kiện; Công ty cần hạn mức ứng rõ ràng để chủ động cân đối tài chính.

Vì vậy, Công ty chưa thể ứng khi chưa có cơ chế hoàn trả và hạn mức, nhưng chủ động đề xuất trước khi hết thời hạn chi trả và sẵn sàng ứng khi các nội dung dưới đây được các cơ quan ban ngành chấp thuận bằng văn bản.

III. ĐỀ XUẤT CƠ CHẾ HOÀN TRẢ

A. Khấu trừ và hoàn trả

1. Khấu trừ vào tiền thuê đất. Đề nghị xem xét khấu trừ khoản kinh phí GPMB Công ty đã ứng và các khoản được cơ quan có thẩm quyền xác nhận hợp lệ vào tiền thuê đất phải nộp theo quy định; đồng thời hướng dẫn cơ chế hoàn trả cho phần không khấu trừ hết (khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai 2024; Điều 8 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP). Công ty sẽ nộp hồ sơ chứng từ để cơ quan thuế xác nhận.

2. Chuyển sang thuê đất trả tiền một lần. Đề nghị xem xét, thẩm định việc chuyển sang thuê đất trả tiền một lần cho thời gian thuê còn lại (Điều 30, khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai 2024), trên cơ sở Sở Nông nghiệp và Môi trường, cơ quan thuế xác định điều kiện, diện tích và phương pháp tính tiền thuê; phần đã ứng chưa khấu trừ

được xem xét khấu trừ vào tiền thuê một lần. Việc này giúp Công ty huy động vốn tín dụng để thực hiện các hạng mục còn lại. Công ty đề nghị được thông báo trước phương pháp và đơn giá tính để cân nhắc trước khi quyết định

3. Nghiên cứu hoàn trả từ nguồn thu ngân sách địa phương liên quan đến Dự án. Đề nghị giao Sở tài Chính chủ trì, phối hợp với Thuế tỉnh và các cơ quan liên quan, căn cứ theo điều 94 Luật Đất đai năm 2024, Luật ngân sách nhà nước số 89/2025/QH15 và các quy định có liên quan, nghiên cứu cơ chế hoàn trả hoặc khấu trừ phần kinh phí GPMB Công Ty đã ứng vượt trên tiền thuê đất phải nộp; trong đó xem xét tính pháp lý và điều kiện áp dụng đối với nguồn thu thuế tài nguyên, tiền cấp quyền khai thác khoáng sản và các khoản thu ngân sách liên quan đến dự án. Trường hợp vượt quá thẩm quyền, kính đề nghị Quý cơ quan xin ý kiến cơ quan trung ương có thẩm quyền.

Việc đề xuất nhằm nghiên cứu phương án xử lý phù hợp pháp luật, không mặc nhiên xác định các nguồn thu nêu trên đương nhiên được hoàn trả cho Công ty. Công ty tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định và bảo lưu quyền, lợi ích hợp pháp với khoản kinh phí GPMB đã ứng.

4. Đối soát và chi phí tổ chức thực hiện. Đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp Công ty đối soát khoản đã ứng với chứng từ chuyển tiền, hồ sơ chi trả từng đối tượng, phương án được phê duyệt và hồ sơ quyết toán, xác nhận bằng văn bản; cung cấp dự toán chi tiết đối với chi phí tổ chức 208.947.594 đồng nêu tại Phương án đợt 4 (Điều 27 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, sửa đổi bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP; Quyết định số 07/2026/QĐ-UBND). Khoản 700.000.000 đồng Công ty đã chuyển cho Trung tâm là chi phí tổ chức thực hiện việc giải phóng mặt bằng theo thỏa thuận với Trung tâm tại thời điểm lập dự án; Công ty hiểu khoản này cũng thuộc kinh phí bồi thường được khấu trừ, đề nghị Trung tâm xác nhận trong đối soát.

B. Giới hạn và lộ trình

5. Hạn mức ứng. Mức trần tổng số Công ty ứng cho công tác bồi thường, GPMB của toàn Dự án là 11.894.709.839 đồng, gồm khoản đã ứng (4.720.842.445 đồng) và khoản theo Quyết định số 2257/QĐ-UBND (7.173.867.394 đồng) sau khi được xác nhận hợp lệ; đây là mức trần đề xuất để quản trị rủi ro tài chính, không phải sự thừa nhận nghĩa vụ hoặc cam kết ứng toàn bộ các khoản nêu trên. Việc xác định khoản nào Công ty có trách nhiệm ứng, chủ thể có nghĩa vụ cuối cùng và giá trị được ứng chỉ thực hiện sau khi cơ quan có thẩm quyền xác nhận căn cứ pháp lý, tính hợp lệ của phương án và chấp thuận bằng văn bản cơ chế hoàn trả, khấu trừ. Khoản ứng tính gộp bồi thường, hỗ trợ và chi phí tổ chức để đối soát; việc xử lý từng khoản vẫn phải căn cứ hồ sơ và quy định áp dụng. Mọi khoản ứng thêm chỉ thực hiện sau khi có văn bản chấp thuận hạn mức, cơ chế hoàn trả và hướng dẫn (mục 1, 2, 3, 8). Các khoản khác (hộ khác, bản án khác) chỉ xem xét ứng khi có thỏa thuận riêng bằng văn bản và cơ chế hoàn trả đã được chấp thuận.

6. Lộ trình ứng và chi phí lãi. Sau khi cơ quan có thẩm quyền xác nhận bằng văn bản căn cứ pháp lý, chủ thể có nghĩa vụ ứng, tính hợp lệ của phương án, hạn mức

ứng và cơ chế, nguồn, thời hạn hoàn trả theo các mục 1, 2, 3, 5, 7 và 8, Công ty sẽ xem xét thực hiện việc ứng kinh phí theo lộ trình 08 đợt trong 24 tháng kể từ ngày phương án thu hồi khoáng sản được phê duyệt và các điều kiện về căn cứ pháp lý, hạn mức, cơ chế và nguồn hoàn trả đã được xác nhận bằng văn bản, tùy thời điểm nào đến sau. Lộ trình này chỉ được thực hiện khi các điều kiện nêu trên đã đáp ứng và không mặc nhiên làm phát sinh nghĩa vụ ứng tiền của Công ty.

Đối với tiền lãi do chậm chi trả (nếu có), đề nghị cơ quan có thẩm quyền xác định rõ căn cứ pháp lý, chủ thể chịu trách nhiệm, thời gian và phương pháp tính trước khi thực hiện. Việc xử lý tiền lãi phải tuân thủ quy định pháp luật áp dụng, bao gồm khoản 3 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP. Mọi thỏa thuận riêng về tiền lãi, nếu có, phải được lập thành văn bản.

7. Xử lý khi căn cứ thay đổi. Đề nghị xây dựng phương án hoàn trả/thu hồi khoản đã ứng (cơ quan, nguồn, thời hạn hoàn trả hoặc quyết toán) theo từng tình huống: (a) Bản án và phương án giữ nguyên; (b) Bản án bị sửa, hủy hoặc xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm; (c) Quyết định số 2257/QĐ-UBND bị điều chỉnh hoặc hủy; (d) khoản đã ứng không khấu trừ hết; (e) phát sinh thêm hộ, thửa đất hoặc phương án bồi thường khác.

C. Cách thực hiện

8. Văn bản hướng dẫn. Có văn bản nêu rõ khoản nào được khấu trừ, vào nghĩa vụ nào, trong bao lâu, cơ quan nào xác nhận; và hỗ trợ thúc đẩy cơ quan Thuế tỉnh trả lời Công văn số 0928/CV-TH của Công ty Thanh Hưng.

IV. TIẾN ĐỘ DỰ ÁN VÀ TẬN THU KHOÁNG SẢN

Thi công san gạt mặt bằng tạm dừng từ tháng 4/2026 do chưa có phương án tận thu, thu hồi khoáng sản được phê duyệt. Dự án đình trệ kéo dài, mùa mưa sắp tới; thiệt hại của công ty đang lớn dần lên do việc triển khai Cụm công nghiệp bị chậm. Vì vậy, Công ty kính đề nghị:

9. Phê duyệt hồ sơ đăng ký thu hồi khoáng sản. Giải quyết hồ sơ đăng ký ngày 27/5/2026; nếu hồ sơ cần bổ sung, đề nghị thông báo bằng văn bản nội dung cần hoàn thiện để Công ty phối hợp. Đây là thủ tục độc lập với việc ứng kinh phí (Điều 1, Điều 2.1 Quyết định số 329/QĐ-UBND; Công văn số 4578/SNNMT-KS).

10. Ghi nhận nguyên nhân khách quan. Đề nghị xem xét ghi nhận thời gian đình trệ từ tháng 4/2026 là nguyên nhân khách quan (chờ phê duyệt hồ sơ đăng ký thu hồi khoáng sản) và điều chỉnh tiến độ Dự án tương ứng; Công ty sẽ cung cấp hồ sơ chứng minh diễn biến và các thủ tục đã thực hiện.

11. Thủ tục khác của Dự án. Giải quyết theo đúng quy định, không phụ thuộc vào việc ứng các khoản chưa có phương án được phê duyệt.

V. KIẾN NGHỊ MANG TÍNH PHÒNG NGỪA

Dự án nhằm phát triển kinh tế địa phương, mang lại lợi ích cho người dân, doanh nghiệp và Nhà nước. Việc nhà đầu tư được yêu cầu ứng kinh phí phát sinh sau bản án, trong vụ việc nhà đầu tư không phải đương sự và không được thông báo kịp thời, khiến

nhà đầu tư và tổ chức tín dụng lo ngại về tính ổn định, khả năng khó dự đoán của môi trường đầu tư, có thể ảnh hưởng đến huy động vốn và quyết định đầu tư tiếp theo. Để phòng ngừa thêm khiếu kiện, tranh chấp, Công ty kính đề nghị Quý cơ quan chủ trì: (a) rà soát hồ sơ các phương án bồi thường, GPMB còn lại, nhất là các hộ/thửa chưa nhận tiền; (b) thông báo kịp thời cho nhà đầu tư khi có khiếu nại, khiếu kiện liên quan đến đất đã giao, cho thuê; (c) có cơ chế thống nhất xử lý khoản ứng phát sinh. Công ty sẵn sàng phối hợp để rút kinh nghiệm chung.

Công ty cam kết tiếp tục phối hợp và thực hiện các nghĩa vụ theo quy định pháp luật và các cam kết đã ký, trong phạm vi, hạn mức và cơ chế hoàn trả được xác định bằng văn bản. Các đề xuất trên nhằm tháo gỡ khó khăn, không đồng nghĩa với việc thừa nhận nghĩa vụ chi trả đối với khoản chưa được làm rõ; việc ứng trước không làm mất quyền kiến nghị xem xét tính pháp lý của Phương án đợt 4 và đề nghị giám đốc thẩm Bản án số 109/2026/HC-PT. Công ty bảo lưu quyền đối với thiệt hại phát sinh do việc chậm tiến độ và sẽ cung cấp số liệu khi cần thiết theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền. Công ty sẽ cập nhật đánh giá chi tiết về tiến độ và nhu cầu vốn khi có hướng dẫn về cơ chế hoàn trả.

Kính đề nghị Quý cơ quan xem xét, có văn bản trả lời sớm và ghi nhận những đề xuất của Công ty trong báo cáo cho UBND tỉnh theo Công văn 10917/UBND-CNXD; trong thời gian chờ, kính đề nghị tạm hoãn việc yêu cầu chuyển tiền theo Công văn số 4726/TTQĐ-HC.

Trân trọng cảm ơn sự quan tâm, hỗ trợ của Quý cơ quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tài chính ;
- Thuế tỉnh ;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất;
- Lưu: VT, Th (0917135765)

